



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava 28.06.2013
apulaiskaupunginjohtaja

59 §

Lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta

HEL 2013-008430 T 03 00 00

Päätös

Ympäristöministeriö valmistelee luonnosta hallituksen esitykseksi laeiksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain, aravarajoituslain ja asumisoikeusasunnoista annetun lain muuttamisesta.

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti antaa luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Esitysluonnoksen perusteluosan mukaan suurimpia eroja eri toimijoiden ja kohteiden vuokratasojen välillä aiheuttavat vuokrien tasausjärjestelmä, omille varoille perittävä korko sekä tuleviin korjauksiin varautuminen vuokrissa tai vastikkeissa. Lakimuutosesitys tähtää näiden toimintatapojen yhdenmukaistamiseen sekä kohtuuhintaisten asumiskustannusten turvaamiseen asukkaille asuinpaikasta riippumatta.

Tässä lausunnossa nostetaan esille asioita, joilla Helsingin kaupungin näkökulmasta on eniten vaikutusta vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöiden toimintaan jatkossa. Lakimuutosehdotuksen laatimiseen on vaikuttanut nimenomaan joidenkin pääkaupunkiseudun ARA-vuokrakohteiden huomattavan korkea vuokrataso, joten esitetyt muutokset ovat Helsingin asumisen hintatason hillitsemisen näkökulmasta pääasiallisesti kannatettavia.

Helsingin kaupunki toimii jo oman asuntokantansa osalta pitkälti hallituksen esitysluonnoksessa esitettyjen linjausten mukaisesti. Kohtuullinen vuokrataso on aina ollut kaupungin oma asuntopoliittinen tavoite, ja vuokra-asuntojen rakentaminen ja ylläpito on organisoitu tämän periaatteen mukaan.

Palvelujen kilpailuttamisvelvoite

Esitysluonnoksessa esitetään uutta kilpailuttamisvelvoitetta vuokrataloyhtiöiden isännöinti-, hallinnointi-, huolto- ja kiinteistöpalveluille sekä kunnossapitotöille, joiden kattamista varten peritään tai on tarkoitus periä vuokraa. Palvelut ja kunnossapitotyöt



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava 28.06.2013
apulaiskaupunginjohtaja

olisi kilpailutettava riippumatta siitä, tuotetaanko ne omistajan konsernin sisällä vai ulkopuolella. Helsingin kaupungin oman vuokraloyhtiön nykyiseen toimintamalliin tämä velvoite aiheuttaisi muutoksia sekä vaikuttaisi kaupunkikonserniin kuuluvien työntekijöiden asemaan.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan luonnokseen sisältyvää esitystä palveluiden kilpailuttamisveloitteesta tulee tarkentaa ennen hallituksen esityksen antamista.

Helsingin kaupungin alueelliset kiinteistöyhtiöt sulautettiin vuodenvaihteessa 2011–2012 Helsingin kaupungin asunnot Oy:öön (Heka). Sulautumisessa kiinteistöyhtiöiden vuokra-asunnot eli noin 44 000 asuntoa siirtyivät Hekan omistukseen, mikä mahdollistaa nykyisin pääomakustannusten tasaamisen koko kaupungin alueella. Tasaamisen tavoitteena on vuokratason säilyttäminen kohtuullisena sekä uudemman että vanhemman vuokra-asuntokannan osalta.

Kiinteistöjen hoidon ja huollon osalta Helsingin kaupunginvaltuusto päätyi ratkaisuun, jossa näitä tehtäviä ei hoideta suoraan Hekan omana toimintana, vaan tehtäviä hoitamaan perustettiin 21 uutta alueyhtiötä. Alueyhtiöt ottivat hoitaakseen vanhojen kiinteistöyhtiöiden alueella sijainneet talot, ja kiinteistöyhtiöiden noin 600 työntekijää siirtyivät vanhoina työntekijöinä uusiin Heka-alueyhtiöihin. Kaupunginvaltuusto piti päätöstä tehdessään tärkeänä alueellisen yhtiömallin säilyttämistä, jotta sekä asukkaiden että poliitikkojen vaikutusmahdollisuudet alueellisen yhtiön hallitustoiminnassa säilyisivät.

Tällä hetkellä Heka ostaa kiinteistöjen isännöintiin, huoltoon, siivoukseen ja asiakaspalveluun liittyvät tehtävät omistamiltaan alueyhtiöiltä erillisillä alueyhtiökohtaisilla palvelusopimuksilla. Heka on kaupungin vuokraloyhtiönä julkinen hankintayksikkö, ja noudattaa hankinnoissaan lakia julkisista hankinnoista (hankintalaki). Heka kilpailuttaa hankintalain mukaisesti kaikki konsernin ulkopuolelta ostettavat palvelut kuten esimerkiksi remonttipalvelut, urakat ja kodinkonehankinnat. Hankintalaki kuitenkin mahdollistaa palvelujen ostamisen konsernin sisäلتä sidosyksikköhankintana ilman kilpailuttamista (hankintalain 10 §). Hekan kiinteistöjen isännöintiin, huoltoon, siivoukseen ja asiakaspalveluun liittyvät palveluhankinnat alueyhtiöiltä ovat siis hankintalain mukaisia. Hekan alueyhtiöt eivät myöskään myy palveluitaan vapailla markkinoilla, eikä alueyhtiöiden tarkoituksena ole jakaa osinkoa omistajalleen eli Hekalle.

Helsingin kaupunki pitää perusteltuna, että Hekan ja muiden hankintalaissa tarkoitettujen hankintayksikköiden on mahdollista hankkia



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava 28.06.2013
apulaiskaupunginjohtaja

hallituksen esitysluonnoksessa tarkoitettuja palveluja jatkossakin hankintalain mukaisesti sidosyksiköiltään.

Esitysluonnoksessa todetulla tavalla vuokratasojen kohtuullisuuteen liittyvät ongelmat ovat esiintyneet lähinnä muiden kuin kunnallisten vuokraloyhtiöiden vuokra-asuntokannan yhteydessä. Hekan omistamien asuntojen keskivuokra vuonna 2013 on 10,55 €/m², joten nykyisellä palvelujen hankintamallilla vuokrat on pystytty pitämään hyvin kohtuullisena kaupungissa, jossa asuminen muuten on Suomen kalleinta. Jotta Helsingissä omaksuttu tarkoituksenmukainen, vuokralaisdemokratiaa laajentava ja laadukkaat palvelut varmistava toimintamalli voisi jatkua, tulee hallituksen esitysluonnosta muuttaa siten, että hankintalain piiriin kuuluvien hankintayksiköiden osalta hankintalain säännökset kilpailuttamisesta katsotaan riittäviksi. Hankintayksiköiden menettely hankinnoissaan on jo nykyisellään tarkasti säännelty hankintalaissa.

Lisäksi Helsingin kaupunki toteaa, että luonnoksessa esitetty kilpailuttamisvelvoite saattaisi vaikuttaa kaupunkikonsernin (alueyhtiöt) palveluksessa olevien lukuisten työntekijöiden työsuhteisiin ei-toivottavalla tavalla.

Vastaava hankintalain mukaisia hankintayksiköitä koskeva täsmennys kilpailuttamisvelvoitteeseen tulee Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan tehdä myös asumisoikeusasuntoja koskevaan säännökseen (asumisoikeusasunnoista annettu laki 16 c §).

Vuokravalvonnan tehtävät kunnilta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle

Toimijoiden yleishyödyllisyyden valvonta kuuluu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselle (ARA), ja omakustannusvuokran valvonta on luonteva osa tätä tehtävää. Kunnat ovat jo aikaisemmin esittäneet vuokravalvonnan siirtämistä ARA:lle valtakunnallisten yhtiöiden osalta. Helsingin kaupunki pitää omakustannusvuokran valvontavastuun siirtämistä kokonaisuudessaan ARA:lle kannatettavana.

Vuokrientasauksen rajoittaminen

Helsingin kaupunki toteaa, että myös esitysluonnokseen sisältyvä valtakunnallisen vuokrien tasauksen rajoittamisesta koskeva muutos on kannatettava. Luonnoksen perustelutekstissä todetaan, että sallimalla vuokrien tasaus vain alueellisesti korjattaisiin tasaukseen liittyviä epäkohtia, kuten kasvuseuduille tarkoitettujen tukitoimien valumista muualle maahan. Tasaus tehtäisiin jatkossa erikseen asetussuunnoksessa määriteltujen kuntaryhmien kesken. Helsinki katsotaan alueluokituksessa omaksi alueekseen.



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava 28.06.2013
apulaiskaupunginjohtaja

Omistajan omarahoitusosuudelle sallitun koron alentaminen

Vuokratason alentamiseksi omarahoitusosuudelle perittävän koron suuruutta halutaan alentaa nykyisestä eli enintään 8 prosentista. Perustelutekstin mukaan noin 40 prosenttia kunnallisista vuokratilayhtiöistä ei peri korkoa omarahoitusosuudelle tai niiden perimä korko on pieni. Sen sijaan muut toimijat ovat usein perineet koron maksimimääräisenä.

Helsingin kaupunki on perinyt Hekalle myönnytyistä tertiäärilainoista 4,5 prosentin korkoa, joten esitysluonnokseen sisältyvässä ympäristöministeriön asetuksessa todettu koron enimmäismäärä, 6 prosenttia omistajan sijoittamasta omarahoitusosuudesta, ei vaikuta Helsingin kaupungin toimintaan.

Yleishyödylliset toimijat ovat tehdyissä selvityksissä maininneet korkotason ja tuloutuksen rajoittamisen yhdeksi syyksi, miksi uusien ARA-vuokrakohteiden rakentaminen ei ole houkuttelevaa. Helsingin kaupunki toteaa, että sallitun korkoprosentin pienentäminen saattaa vaikuttaa edelleen laskevasti muiden kuin kunnallisten toimijoiden halukkuuteen rakentaa säänneltyjä asuntoja.

Tuleviin perusparannuskustannuksiin varautumisen rajoittaminen

Esitetyllä sääntelyllä pyritään ohjaamaan omistajien toimintaa siten, että mittavat peruskorjaukset tulisi jatkossa toteuttaa pääasiallisesti lainoilla, jolloin myös kustannukset tulisivat vasta korjausaikaisten asukkaiden maksettaviksi. Ympäristöministeriön asetuksella säädettäisiin, että vuokrissa kerättävä varautuminen voisi olla enintään 1 € / m² / kk ja kokonaisuudessaan enintään 50 prosenttia peruskorjauskustannuksista. Helsingin kaupunki katsoo, että vaatimus lainarahoituksesta on yksi keino kohtuullisen ja tasaisen vuokrakehityksen varmistamiseksi.

Helsingin kaupungin näkemyksen mukaan kuitenkin myös vuosikorjauskustannukset ja pienempien perusparantamisten kustannukset ovat usein niin suuria, ettei niitä voida kattaa vuotuisilla hoitotuotoilla. On tarkoituksenmukaista, että jatkossakin vuokrissa voidaan varautua ennakoon sekä vuosikorjauskustannuksiin että pienempien perusparannusten toteuttamiseen. Lakimuutosta tulisi täsmentää siten, että lainoittamisvelvollisuus koskisi vain suurten perusparannusten toteuttamista.

Lopuksi

Helsingin kaupunki pitää hallituksen esitysluonnoksessa esitettyjä muutoksia pääosin perusteltuina ja kannatettavina. Helsingin kaupunki



Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava 28.06.2013
apulaiskaupunginjohtaja

katsoo kuitenkin, että esitysluonnosta on syytä muuttaa siten, että hankintalain mukaisten hankintayksiköiden osalta hankintalain säännökset kilpailuttamisesta katsotaan riittäviksi, eikä niiden osalta aseteta erillistä hankintalaista poikkeavaa kilpailuttamisvelvoitetta.

Yleishyödyllisten yhteisöjen toiminnalle esitysluonnoksen uusilla linjauksilla on enemmän merkitystä kuin kunnallisille toimijoille. Helsingin kaupunki toteaa, että rajoitusten ja valvonnan kiristämiseksi on selvästi tarvetta, jotta pääkaupunkiseudulla vuokrakohteiden hintatasossa ei esiintyisi niin suurta vaihtelua kunnallisten ja muiden toimijoiden välillä. Toisaalta tiukkeneva sääntely rajaa mahdollisuuksia joustoille, joita liiketoiminnassa ja asuntomarkkinoilla saatetaan tarvita. Yleishyödylliset yhteisöt eivät välttämättä ole jatkossa valmiita ylläpitämään ja rakentamaan lisää ARA-tuotantoa ehtojen ja valvonnan kiristyessä.

Lopuksi Helsingin kaupunki toteaa, että valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusjärjestelmää tulisi arvioida ja sen toimivuutta kehittää kokonaisuutena. Asumiskustannusten kohtuullisuutta valtion tukemassa vuokra-asuntokannassa edistettäisiin merkittävästi esimerkiksi siten, että valtion myöntämistä lainoista perittäisiin korkoa, joka olisi markkinaehtoinen.

Lisätiedot

Suvi Rämö, vs. apulaiskaupunginsihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823
mari.randell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Ympäristöministeriön lausuntopyyntö 21.5.2013](#)
- 2 [Luonnos hallituksen esitykseksi](#)

Otteet

Ote

Ympäristöministeriö
Helsingin kaupungin asunnot Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistövirasto, asunto-osasto
Talous- ja suunnittelukeskus
Oikeuspalvelut
Asuntotuotantotoimisto